

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

16391 *Resolución de 16 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Mojácar, por la que se deniega la inscripción de la rectificación descriptiva y de la georreferenciación de una finca por haberse presentado alegaciones en la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria por uno de los colindantes notificados, que son estimadas por el registrador.*

En el recurso interpuesto por doña J. M., doña A. M. y doña M. C. A. T. y don P. V. N. S. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Mojácar, José Ramón Alconchel Sáiz Pardo, por la que se deniega la inscripción de la rectificación descriptiva y de la georreferenciación de una finca por haberse presentado alegaciones en la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria por uno de los colindantes notificados, que son estimadas por el registrador.

Hechos

I

Mediante acta de incorporación de las coordenadas de referenciación y rectificación descriptiva, otorgada el día 1 de agosto de 2024 ante el notario de Vera, don Jorge Cadórniga Díaz, con el número 1.767 de protocolo, doña J. M., doña A. M. y doña M. C. A. T. y don P. V. N. S., como titulares registrales de las fincas número 9.090, 10.258, 10.260 y 13.729, todas ellas del término de Mojácar, modificaban su descripción e incorporaban su georreferenciación, solicitando el inicio de la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para inscribir la georreferenciación de cada una de las fincas y, como consecuencia de ello, inscribir la rectificación de sus respectivas descripciones. Respecto a las fincas que interesan al objeto del presente recurso, los otorgantes manifestaban que la finca registral 10.258 del término de Mojácar en la realidad física se correspondía con la parcela con referencia catastral 2794048XG0029D00001Y, y que la finca registral 13.729 del término de Mojácar se correspondía en la realidad física con la identidad de la parcela con referencia número 2794049XG0029S0000JS.

II

Presentada el día 6 de septiembre de 2024 dicha acta en el Registro de la Propiedad de Mojácar, causando el asiento de presentación número 1.616 del Diario 2024, se inició la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria con relación a las fincas citadas, notificando a los titulares colindantes catastrales y registrales de la finca objeto del expediente. El día 27 de diciembre de 2024, uno de los colindantes notificados mostraba su oposición a la inscripción de la rectificación descriptiva y de la georreferenciación catastral de las fincas 10.258 y 13.729, porque las mismas se

ubicaban físicamente en una finca que era de su propiedad. Dichas alegaciones son estimadas, siendo el acta objeto de la siguiente nota de calificación:

«José Ramón Alconchel Sáiz Pardo, registrador/a titular del Registro de la Propiedad de Registro de la Propiedad de Mojácar, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, certifico que:

Este folio forma parte de la Escritura N.º 1767/2024 de fecha uno de agosto del año dos mil veinticuatro del Notario de Vera, Don Jorge Cadórniga Díaz.

Asiento: 1616/2024-título: expediente artículo 199 LH.

Incidencias más relevantes del procedimiento registral: presentado 06/09/2024, aportada documentación 19/09/2024, aportada documentación 29/10/2024, prorrogado 19/11/2024.

El registrador de la propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente –escritura otorgada en Vera, el uno de agosto de dos mil veinticuatro, ante su notario/a, Don Jorge Cadórniga Díaz, número de protocolo 1767/2024–, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, ha procedido a practicar (...).

Calificación parcial negativa: No se ha practicado operación sobre las fincas 10258 y 13729 de Mojácar, porque se ha presentado alegación por parte de la señora M. O. G. U., titular registral de la finca número 13731 de Mojácar, con la siguiente descripción: Rústica: Porción de terreno en el pago (...) término de Mojácar, de sesenta y dos áreas, cincuenta y seis centiáreas dentro de cuya superficie existe una casa cortijo en ruinas, y linda: Norte, F. A. M. y F. A. C.; Sur, la Compañía Mercantil de Las Marinas, SA, F. A. M. y F. A. C.; Este, F. A. M., camino (...) y la Compañía Mercantil de Las Marinas, SA, y Oeste, al citada Compañía y F. A. C., esa señora presentó escrito de alegaciones el día 27 de Diciembre de 2024 y manifiesta que gran parte de la superficie de las fincas 10258 y 13729 de Mojácar, son de su propiedad, para lo que acompaña su escritura de compraventa por la que adquirió la finca y un plano expedido por doña M. I. G. M., Arquitecta Técnica, de cuyo levantamiento topográfico resulta el solape.–Se acompaña a la presente dicho Plano y ortofoto en la que se aprecia en color rojo la zona solapada.–Por tanto en cuanto a estas dos fincas, no se practica operación, conforme a lo establecido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dicha calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales.–

Las inscripciones queda/n bajo la salvaguardia de los Tribunales, y produciendo los efectos propios de tales asientos, mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley.–Entre dichos efectos, se destacan:

No podrá inscribirse o anotarse ningún otro documento de igual o anterior fecha que se oponga o sea incompatible con el derecho inscrito.–

Para inscribir o anotar cualquier otro documento de fecha posterior, el mismo deberá ser otorgado por el titular registral o dictarse en procedimiento judicial en que éste sea parte.–(...).

En Mojácar. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Ramon Alconchel Saiz-Pardo registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Mojácar a día veintisiete de marzo del dos mil veinticinco».

III

Contra anterior nota de calificación, doña J. M., doña A. M. y doña M. C. A. T. y don P. V. N. S. interpusieron recurso el día 29 de abril de 2025 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«Primero. El Sr. Registrador de la Propiedad ha emitido la siguiente calificación parcial negativa del documento notarial anteriormente referido: (...).

De lo anterior se desprende que la calificación parcial negativa obedecería a la simple presentación de alegaciones por quien dice ser propietaria de una finca, sin más acreditación que un título con una descripción que dice reflejarse –sin mayor acreditación

de su veracidad– en un plano topográfico que acompaña (en el que no se reflejan siquiera coordenadas UTM).

Sin embargo, dichas alegaciones deberían haber sido desestimadas de plano como se expondrá a continuación, pues:

1.º La alegante no es siquiera titular colindante a la que se le deba dar audiencia en el procedimiento.

2.º Las fincas de esta parte están inscritas a su nombre tanto en el Registro de la Propiedad como en Catastro, ante el que –como se acreditará– ya justificó la concordancia de las fincas 10.258 y 13.729 con las catastrales que ahora se atribuye la Sra. G. U.

Segundo. El artículo 199 de la ley Hipotecaria, que transcribimos parcialmente, dispone lo siguiente (...):

“1. El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los titulares de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal. (...) Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal (...).

El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales. (...)”

Queda acreditado en el expediente que la Sra. G. U. ni siquiera es propietaria colindante a las fincas objeto del acta de coordinación, lo que motivó que no se le diera traslado del expediente conforme a lo dispuesto en el art. 199 de la LH, y a pesar de ello se han estimado sus alegaciones denegando la inscripción interesada, con lo que esta parte manifiesta su desacuerdo.

La interpretación literal del citado artículo no deja lugar a dudas, en cuanto que ciñe la audiencia a interesados a colindantes registrales y exige que la calificación negativa sea motivada, señalando expresamente que no basta para dictarla en tal sentido con la mera oposición formulada por una persona que dice ser propietaria de los terrenos. En este caso, no encontramos motivo para que se adopte una calificación negativa, menos aun cuando la misma viene de quien ni siquiera es propietario colindante, puesto que esta parte ha acreditado la coincidencia de la titularidad catastral y registral a su favor, así como en el caso de la finca 10.258 una reducción de superficie registral para adaptarla a la realmente existente (coincidente con la catastral, por lo que no modifica la delimitación de la finca ya reflejada en catastro).

De contrario sólo se ha aportado un título al que esta parte no ha tenido acceso, desconocemos si junto a este protocolizado o no el levantamiento topográfico, pero que en modo alguno corresponde con el catastro ni actual ni histórico y que seguramente fue elaborado motu proprio pues no acredita que se produjera deslinde con colindantes. Al contrario, la descripción catastral de las fincas de esta parte resulta de un procedimiento administrativo tramitado ante la Gerencia Territorial del Catastro, resuelto en 2.022, previa audiencia a interesados que no presentaron ninguna oposición.

En consecuencia y sin perjuicio de que dichas alegaciones tendrían que haberse desestimado de plano por la falta de legitimidad de la alegante, obviado esto, sus alegaciones debieron ser igualmente desestimadas puesto que no se ha acreditado de contrario mejor derecho que el ya inscrito a favor de esta parte, siendo ineludible acordar la estimación de este recurso y practicar la coordinación que se interesó.

Tercero. Como consta en el acta notarial, las dos fincas que han obtenido calificación negativa parcial ya están inscritas en Catastro a favor de esta parte, con las coordenadas que se indican sin que lo pretendido las altere en modo alguno. La descripción catastral actual de las fincas citadas, ha permanecido inalterada desde resolución de la Gerencia Territorial del Catastro en Almería, de 1 de abril de 2022, con efectos retroactivos a 6 de noviembre de 2020 (...).

Para llevar a cabo dicha alteración se notificó a los titulares catastrales de las parcelas y ninguno mostró oposición (...) destacamos por su relevancia lo siguiente (...):

“Se ha solicitado la modificación de las parcelas registrales 10.260, 9.090, 10.258 y 13.729 que se encuentran formando parte de los Inmuebles 2894001XG0029D00011U, 2794010XG0029D0000MY, 2794014XG0029D000FU, 2794018XG0029D0001W, 2794041XG0029S0001GD, 2794042XG0029S0001QD y 2794043XG0029S0001PD del municipio de Mojácar.

Se presentan como pruebas de estas discrepancias en la descripción catastral del inmueble plano de coordenadas, Notas Simples del Registro.

Se ha efectuado la puesta de manifiesto a los interesados en este expediente, en este caso se ha remitido trámite de audiencia a los titulares de las parcelas con referencia catastral 2794010XG0029D, 2794018XG0029D, 2894001XG0029D, 2794041XG0029S0001GD, 2794014XG0029D0001FU, 2794043XG0029S0001PD y 2794042XG0029S0001QD que le es entregado, según notificación de la oficina de correos y sin alegaciones.

Por lo expuesto se modifican las descripciones catastrales de las parcelas afectadas 07050A02794010XG0029D que se da de baja, 28994001XG0029D que se da de baja, 2794014XG0029S0001QD que se da de baja, 2794018XG0029D0001RU que se da de baja, 2794041XG0029S0001GD, 2994013XG0029S0001SD. Se dan de alta las parcelas 2794046XG0029S, 2994047XG0029S, 2994048XG0029S y 29940479XG0029S”.

Cuarto. Por consiguiente, de todo lo anterior se concluye:

– Que, la Gerencia Territorial del Catastro hace años que declaró acreditada la correspondencia entre las fincas registrales 10.258 y 13.729 con las catastrales 2794048XG0029D0000IY y 2794049XG0029S0000JS, siendo la resolución firme.

– Que, con carácter previo al acuerdo de alteración catastral referido, se le dio traslado de la modificación que esta parte pretendía a todos los titulares catastrales de las fincas que se verían eliminadas o alteradas, y pese a haber recibido debidamente dicha notificación, ninguno mostró oposición. Tampoco cuando se les notificó la baja de bien inmueble, siendo el acto firme.

– Que, lo que esta parte pretende es simplemente completar la descripción registral para incorporar su delimitación gráfica coincidente con la catastral también ya inscrita a su favor; o en el caso de la finca 10.258 rectificar la superficie registral para adaptarla a la realidad que coincide con la ya catastrada, sin rectificar por tanto su descripción catastral; e incorporar descripción gráfica, tras acreditar en su día ante catastro la titularidad sin oposición de terceros.

– Que la descripción gráfica y coordinación que se pretende es coincidente con la existente.

Por ello, entiende esta parte que no concurren motivos para que se deniegue la inscripción solicitada.

Los siguientes planos del catastro anterior a la alteración y posterior a la misma, muestran como la descripción gráfica que se pretende incorporar a la descripción registral de las fincas 10.258 y 13.729, coincide con la resultante tras la incorporación al Catastro mediante el correspondiente procedimiento de alteración catastral y al que en ningún momento se opuso la alegante, que además no es colindante con los terrenos de esta parte, por lo que entendemos que solo cabe desestimar sus alegaciones:

[se insertan imágenes].

El levantamiento topográfico aportado de contrario, elaborado en enero de 2.018, ni siquiera contiene leyenda de coordenadas UTM, ni superficie total del ámbito objeto de medición, por lo que no es suficiente en absoluto para acreditar que la delimitación que contiene se corresponda con la finca de la alegante, no reconociéndole esta parte valor probatorio alguno por cuanto se ha expuesto.

Quinto. Por todo lo anterior, se considera que el Sr. Registrador de la Propiedad, dicho sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, debió desestimar de plano las alegaciones o recurso planteado por Dña. O. G. U., sin perjuicio de que ésta acuda los Tribunales si lo considera oportuno en defensa de sus intereses, y ello porque: (i) sólo está previsto en el art. 199 de la LH que se dé audiencia a los titulares de las fincas registrales colindantes afectadas, no reuniendo ésta tal requisito; (ii) porque la documentación aportada no acredita que exista el solapamiento que se afirma, puesto que no acredita ser titular de los terrenos que se atribuye, mientras que Registro de la Propiedad y Catastro coinciden a favor de quienes suscriben (iii) porque lo que esta parte pretende es incorporar al Registro de la Propiedad una descripción gráfica que ya consta coordinada en Catastro, y respecto a la finca 10.258 adaptar además su cabida a la realidad ya reflejada en Catastro. (iv) No se produce ninguna alteración registral ni catastral que afecte a la alegante, ya que la titularidad consta inscrita a favor de quienes han solicitado el trámite del art. 199 LH.

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho:

I. Permite el recurso gubernativo el art. 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante [a Dirección General de Registros y del Notariado, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes.

II. Concorre legitimación a los comparecientes, en su condición de personas físicas titulares de las fincas de las que se ha denegado la operación interesada.

III. El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes desde que se emitió la calificación y contempla los requisitos que a tal fin exige el art. 326 de la Ley Hipotecaria, atendiendo al cómputo de los plazos previsto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, LPACAP, de aplicación al respecto.

No habiendo recibido notificación expresa por parte del Registro de la Propiedad hoy como interesados, desconociendo con exactitud cuando le fue notificado a la Notaría, se han ajustado a la fecha de firma de la Calificación por parte del Sr. Registrador, si bien ello ha reducido su plazo para formular el presente recurso ya que ha tenido conocimiento de su existencia con posterioridad.

IV. Art. 199 de la Ley Hipotecaria, en cuanto a lo expuesto anteriormente.

En su virtud, Al registro de la Propiedad de Mojácar, para ante la Dirección General de los Registros y del Notariado [sic] solicitan:

Que, habiendo por presentado este escrito junto con los documentos que se acompañan, se sirva admitirlo, teniendo por interpuesto en tiempo y forma recurso gubernativo frente a la calificación negativa del Sr. Registrador de la Propiedad, en relación al acta de incorporación de coordenadas de referenciación geográfica y rectificación descriptiva de fincas al que se refiere este recurso, darle la tramitación correspondiente, remitiéndolo, en su caso, a la Dirección General de Registros y del Notariado y, a su tiempo

y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral parcial negativa, llevando a cabo la operación de coordinación sobre las fincas 10.258 y 13.729, en los términos interesados en el mismo».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 9 de mayo de 2025, ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 18 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 19 de julio de 2016 y 15 de febrero de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 22 de julio de 2021, 21 de abril, 12 de julio, 29 de noviembre y 4, 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo, 11 de abril, 9 de julio, 12 y 24 de septiembre, 10, 16 y 31 de octubre y 13 de noviembre de 2024 y 24 de marzo de 2025.

1. En el presente caso, se solicita la inscripción de la georreferenciación catastral que se corresponde con la realidad física de las fincas registrales 10.258 y 13.729 del término de Mojácar.

2. El registrador deniega la inscripción de las georreferenciaciones y rectificaciones descriptivas respectivas por haberse presentado alegaciones en contra de la inscripción por la titular registral de la finca 13.731 del término de Mojácar, quien entiende que gran parte de la superficie de esas fincas son de su propiedad, para fundamentar lo cual aporta su título de compraventa y un plano expedido por doña M. I. G. M., arquitecta técnica, de cuyo levantamiento topográfico resulta el solape.

3. Los otorgantes interponen recurso alegando que la calificación negativa obedece a la simple presentación de una alegación en contrario, lo que contraviene el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Además, entienden que la alegante siquiera debió ser notificada porque no resulta ser colindante registral ni catastral y las fincas 10.258 y 13.729 están inscritas a nombre de los recurrentes, tanto en el Registro de la Propiedad como en Catastro, ante el cual ya se justificó la concordancia de las fincas 10.258 y 13.729 con las parcelas catastrales, cuya georreferenciación se solicita que se inscriba como correspondiente con la realidad física de las fincas citadas, que ahora pretende atribuirse la alegante.

4. Entrando en el fondo del asunto, procede determinar, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones, como las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho, lo que nos ha de conectar con el análisis de los puntos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son: a) el registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria; b) el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas de que disponga; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica ahora aportada con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha ley; d) el registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación, y e) el juicio de

identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados.

5. En el presente caso, existiendo alegación contraria a la inscripción en la tramitación del expediente y fundando en ella la calificación registral denegatoria las dudas en la identidad registral, el registrador ha de motivar fundadamente las dudas en la identidad de la finca que impiden la inscripción de la georreferenciación, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en diversas Resoluciones, como la de 12 de septiembre de 2024 (*vid.*, por todas). Como ha declarado la Resolución de 11 de abril de 2024, el juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional. Debe expresarse y ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. Y ello tanto desde el punto de vista jurídico, indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, como exigió la Resolución de esta Dirección General de 22 de marzo de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, fundando objetivamente su juicio sobre las dudas en la identidad de la finca, según la Resolución de esta Dirección General de 12 de julio de 2023. Es decir, el registrador debe justificar porque ha estimado las alegaciones, para que el hipotético recurrente pueda conocer la argumentación registral en toda su extensión y preparar el correspondiente recurso, en su caso.

6. Procede, por tanto, analizar si la oposición del colindante es suficiente para impedir la inscripción y si ha sido correctamente analizada por el registrador. En este sentido, uno de los objetivos del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la protección de los derechos de las personas físicas o jurídicas que pudieran ser perjudicadas por la inscripción de la georreferenciación. Así la Resolución de esta Dirección General de 5 de marzo de 2012: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión». Por ello, la Resolución de 19 de julio de 2016 declaró que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y, en todo caso, que se produzcan situaciones de indefensión, previniendo que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial.

7. Pero, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria entiende que la mera existencia de la alegación no es por sí suficiente para emitir una calificación negativa, pues dispone en su párrafo cuarto, segundo inciso: «sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Por ello, la Resolución de esta Dirección General de 16 de octubre de 2024 declaró que para rechazar el reflejo registral de la georreferenciación no basta con que exista oposición de colindante, sino que el registrador ha de expresar su juicio acerca de cómo la inscripción de la representación gráfica afectaría al titular registral que formula la oposición, el cual no puede ser arbitrario ni discrecional y no puede el registrador limitarse a objetar que ha existido oposición de colindante, reproduciendo el escrito de éste, como declaró la Resolución de 22 de julio de 2021.

Por tanto, la alegación del colindante no puede limitarse a oponerse a la inscripción, sino que, como declaró la Resolución de 9 de julio de 2024, es de suma importancia que el colindante acompañe algún principio de prueba que sustente su alegación, como puede ser un informe técnico, según la Resolución de 31 de octubre de 2024. Pero, ello no es una obligación impuesta por la Ley por lo que, la ausencia de ese principio de prueba no debe conllevar automáticamente la desestimación de las alegaciones, como declaró la Resolución de 12 de septiembre de 2024. La Resolución de 21 de abril de 2023 declaró que la base gráfica ha de ser inscrita si el registrador, al rechazar la inscripción, se ha limitado a objetar la oposición de un colindante, pero sin detallar las consecuencias del informe técnico aportado

por éste, de manera que el promotor del expediente no ha podido conocer los motivos que han determinado la calificación negativa.

8. Pero, ello no significa que no pueda el registrador tener en cuenta tales alegaciones para formar su juicio, como ha declarado esta Dirección General en Resoluciones como la de 24 de marzo de 2025 (*vid.*, por todas). Para ello, es preciso que las alegaciones del colindante puedan generar en el registrador dudas en la identidad de la finca, puesto que para que pueda inscribirse la rectificación descriptiva y la georreferenciación de una finca, la concordancia entre la realidad física extrarregistral y la jurídica registral ha de ser indubitada.

Por ello, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones, como la de 13 de noviembre de 2024, el registrador puede rechazar la inscripción de la rectificación de los datos descriptivos de la finca por dudas en la identidad de la finca que pueden referirse a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria.

9. En el presente caso, hemos de partir de las descripciones registrales de las fincas objeto del expediente:

La finca 10.258 del término de Mojácar se describe registralmente como: «Secano en el pago de (...) término de Mojácar, de cabida siete mil seiscientos cuarenta y nueve metros cuadrados. Linda: Norte, (...), M. M. y otros; Sur, Inmobiliaria Las Marinas Mojácar SA; Este, M. M. F.; y Oeste, el mismo y casa y muro a este perteneciente». Se corresponde con la parcela con referencia catastral 2794048XG0029D0000IY, teniendo la misma superficie que en el Registro. «Linda Norte: parcela 834 de R. L., parcela 881 de herederos de J. M. M., parcela 418 de herederos de J. M. M. y catastral 2794013XG0029D0001TU de N. Sur: catastral 2794013XG0029D0001TU de A. J. L. y A. L., calle (...) y otra calle sin nombre. Este: calle (...) catastral 2794013XG0029D0001TU de N. y finca registral 9.090 de J. M. A. T., A. M. A. T., M. C. A. T. y P. V. N. S., que es la catastral 2794047XG0029D0000XY. Oeste: parcela 834 de R. L., parcela 694 de M. M. F., catastral 2794026XG0029D0000WY de Iniciativas Gruemca SL, catastral 2794013XG0029D0001TU de A. J. L. y A. L. y calle sin nombre».

De esta descripción actualizada se desprende que todos sus linderos son linderos personales o móviles, existiendo coincidencia en alguno de los linderos registrales y catastrales. Pero, el lindero sur y el este, que ahora se dice que es fijo, al lindar con calle según la cartografía catastral, no existe en la descripción registral. En esta diferencia puede radicar una de las dudas en la identidad de la finca, puesto que registralmente el lindero es personal y catastralmente es fijo. Ello puede ser indicio de la existencia de una modificación de la realidad física amparada por el folio registral. Una parte de esa franja de terreno que linda con la citada calle es la que entiende la alegante que es de su propiedad. Sobre la misma existe una construcción en la realidad física, cuya declaración de obra nueva no consta inscrita en el folio registral de la finca 10.258 del término de Mojácar. Sin embargo, en la descripción de la finca 13.731 del término de Mojácar, sí que consta en su descripción una casa cortijo en ruinas. Estas circunstancias pueden llevarnos al indicio de que la alegación puede estar, ciertamente, fundamentada, por lo que de la misma se derivaría la existencia de un indicio de posible contienda judicial.

La finca registral 13.729 se describe como: «Rústica: Porción de terreno en el pago de (...) término de Mojácar, en el sitio de (...) de cuarenta y dos áreas, cuarenta y ocho centiáreas. Linda: Norte, con F. A. C. y F. F. G.; Sur, F. A. M. y F. A. C.; al Este, camino (...), F. A. C., F. F. G. y F. A. M.». En Catastro se corresponde, según los otorgantes, con la parcela con referencia catastral 2794049XG0029S0000JS, teniendo una superficie de 3.353 metros cuadrados. Sus linderos actualizados son: «Norte: catastral 2794013XG0029D0001TU de A. J. L. y A. L. y calle sin nombre. Sur: calle (...), catastral 2794041XG0029S0001GD en investigación y catastral 2794025XG0029D0000HY de Y. E. R. N. Este: calle (...) y calle sin nombre. Oeste: catastral 2794013XG0029D0001TU de A. J. L. y A. L., catastral 2794025XG0029D0000HY de Y. E. R. N. y catastral 2794041XG0029S0001GD en investigación». El lindero sur es don F. A.

C., que a su vez es el propietario originario de la finca registral 13.731, que se inmatriculó por título público el día 19 de febrero de 1986, según la inscripción primera de su historial registral. Dicha finca linda, por su parte, al norte con el citado don F. A. C., que puede ser el causahabiente de los recurrentes. Esta circunstancia puede determinar que la finca de la alegante, que luego se aportó a una sociedad, que fue la que le vendió, tenga efectivamente una existencia física entre las dos fincas objeto del expediente, con lo cual la alegación de la recurrente estaría justificada y estaríamos ante un indicio de litigio latente, que no puede resolverse mediante el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

10. Ciertamente, desde un punto de vista formal, la nota de calificación es de parca fundamentación, cuando existen diversas circunstancias con las que el registrador podría haber apuntalado su juicio de identidad sobre la finca. Pero, lo cierto es que el registrador estima las alegaciones del colindante, porque entiende acreditada su alegación, en vista del título, del contenido del Registro y del plano técnico, entendiéndose que existe un indicio de posible conflicto judicial latente. Y es que la esencia del juicio registral de la identidad de la finca determinar si el colindante acredita la existencia de un indicio de posible situación litigiosa, que será suficiente para impedir la inscripción de la georreferenciación. Dicho indicio de controversia ha de resultar indubitado, según el contenido del Registro, lo cual ya hemos analizado, y del escenario de calificación registral de la aplicación homologada para el tratamiento de las bases gráficas del Distrito Hipotecario, a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. En el presente caso, se observa en la realidad física representada por la ortofoto, que existe una porción de terreno con un cortijo derruido, como consta en el Registro, que está delimitado por muros divisorios, que determinan cierto indicio de duda sobre la exactitud de las respectivas descripciones.

Dicho indicio de controversia impide la culminación del presente expediente del artículo 199, por su naturaleza de jurisdicción voluntaria, sin que en el mismo exista trámite de prueba, dada su sencillez procedimental. Ello impide al registrador, en sede de calificación, o a esta Dirección General, en sede de recurso contra la calificación, resolver la controversia, por ser competencia de las partes mediante acuerdo, o de la autoridad judicial en sede procedimental.

La documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 10 de julio de 2024 (*vid.*, por todas), puesto que como declaró la Resolución de 10 de octubre de 2024 (*vid.*, por todas), el recurso contra la calificación registral negativa no es el cauce apropiado para resolver un conflicto entre titulares registrales colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, habrá de ser resuelta en los tribunales de justicia.

11. Dicho lo anterior, el recurso tampoco puede ser admitido, dado los términos en los que está redactado, lo que nos obliga a realizar una serie de apreciaciones.

Respecto a la notificación del colindante, este tiene la consideración de registral, puesto que catastralmente, como alega el propio notificado, la porción de terreno que él estima de su propiedad se encuentra incluida en la georreferenciación catastral cuya inscripción se solicita. Como titular registral ha de ser notificado, según el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria. Es titular registral de una finca, la 13.731 de Mojácar, de la que puede resultar la colindancia con las fincas objeto del expediente. Por tanto, la notificación del registrador es correcta. En cuanto a su alegación, debe recordarse que, por su condición de titular registral, su oposición resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración, como ha declarado la Resolución de 29 de noviembre de 2024.

Respecto a la alusión al procedimiento administrativo de subsanación de discrepancias, tramitado ante la Gerencia Territorial del Catastro, resuelto en 2022, previa audiencia a interesados que no presentaron ninguna oposición, debe recordarse la doctrina de esta Dirección General al respecto. Esta doctrina se formula en Resoluciones como la de 28 de julio de 2023, que declaró que el alta en el Catastro de una subsanación de discrepancias no produce efecto registral alguno si, presentado en el Registro el título correspondiente, no es

inscrito, al calificar negativamente el registrador la rectificación de la descripción y la inscripción de la georreferenciación, una vez valoradas las alegaciones de los colindante notificados. Por ello declaró la Resolución de 25 de septiembre de 2024 que tramitado en el Catastro, con resultado positivo, un procedimiento de subsanación de discrepancias del artículo 18 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, el resultado del mismo no puede trasladarse sin más al Registro de la Propiedad, sino que, dada la diferente naturaleza de ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad, el reflejo en éste de las alteraciones operadas en la descripción de la finca sólo podrá lograrse por alguno de los medios previstos en la legislación hipotecaria.

Respecto a la afirmación del recurrente en su escrito de interposición del recurso, relativa a la acreditación de la correspondencia entre las fincas registrales 10.258 y 13.729 y las catastrales 2794048XG0029DO000IY y 2794049XG0029S0000JS por la Gerencia Territorial del Catastro, es del todo punto inexacta, puesto que tal juicio de correspondencia corresponde en exclusiva al registrador, como se desprende del artículo 45 del citado texto refundido. Así lo declaró también la Resolución de este Centro Directivo de 12 de mayo de 2022, cuando afirmó que todas las declaraciones que en el título inscribible se hagan en orden a la referencia catastral o a la georreferenciación están sujetas a calificación, sin que en modo alguno puedan quedar excluidas de la calificación por la sola voluntad de los particulares. Por su parte, la Resolución de 5 de diciembre de 2023, declaró que la operación registral de asignación de una referencia catastral a una determinada finca registral, que no tiene inscrita su georreferenciación, es un juicio que emite el registrador una vez realizada una operación que es meramente literaria y carece de componente geográfico alguno, por lo que no implica la inscripción de la georreferenciación amparada por esa referencia catastral.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, por no haber concordancia entre la realidad física extrarregistral y la jurídica registral, al no ser indubitado el trazado de los linderos, lo que impide conocer el auténtico perímetro de las fincas implicadas y, por ende, su superficie, derivando de ello la existencia de un indicio de controversia, que justifica las dudas de identidad del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 16 de julio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.